



KOMMENTIERUNG ZU

Art. 14 StHG

Eine Kommentierung von Nicolas Grieder / Peter Hongler

Herausgegeben von Peter Hongler / Fabian Sutter

ZITIERVORSCHLAG

Nicolas Grieder/Peter Hongler, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Peter Hongler/Fabian Sutter (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG)

Kurzzitat: OK-Grieder/Hongler, Art. 14 StHG N. XXX.

Art. 14 Bewertung

¹ Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

² Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung der Verkehrswert mitberücksichtigt wird oder im Falle der Veräusserung oder Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eine Nachbesteuerung für die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert erfolgt. Die Nachbesteuerung darf für höchstens 20 Jahre erfolgen.

³ Immaterielle Güter und bewegliches Vermögen, die zum Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person gehören, werden zu dem für die Einkommenssteuer massgeblichen Wert bewertet. Die Kantone können für Vermögen, das auf Rechte nach Artikel 8a entfällt, eine Steuerermässigung vorsehen.

GLIEDERUNG

I. Übersicht	3
II. Zu Art. 14 Abs. 1 StHG	3
A. Grundsatz der Verkehrswertbewertung	3
1. Im Allgemeinen	3
2. Tragweite der harmonisierungsrechtlichen Bestimmungen	3
B. Bewertung des Vermögens nach Art. 14 Abs. 1 StHG	4
C. Bewertung des beweglichen Privatvermögens	5
1. Forderungen und Schulden	5
a. Forderungen	5
b. Schulden	6
2. Börsenkotierte Beteiligungen bzw. Aktiven	6
3. Nicht börsenkotierte Aktien	6
a. Vorbemerkungen	6
b. Zur Verbindlichkeit des KS 28 SSK	7
c. Zur Berücksichtigung und Gewichtung des Ertragswertes	8
d. Im Besonderen zu Immobiliengesellschaften	9
e. Im Besonderen zu personenbezogenen Unternehmen	10
f. Zum Pauschalabzug	11
g. Zu über den Stichtag hinausgehenden Faktoren	11
h. Exkurs: Auseinanderfallen von Einkommens- und Vermögenssteuerwert	11
4. Bewertung des unbeweglichen nicht landwirtschaftlich genutzten Vermögens	11
a. Vorbemerkungen	11
b. Begriff des unbeweglichen nicht landwirtschaftlichen Vermögens	12
c. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe	12
d. Spezifische Herausforderungen	12
e. Ermittlungsmethoden zur Bestimmung des Vermögenssteuerwertes	13
f. Bewertung nach der Objektart	13
g. Bundesgerichtliche Leitplanken bezüglich Ermittlung des Vermögenssteuerwertes	14
h. Dingliche Belastungen und Zugehör	15
i. Bewertungsturnus	16
5. Kryptowährungen und digitale Vermögenswerte	17
III. Zu Art. 14 Abs. 2 StHG	17
A. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe	17
B. Zur Qualifikation als forst- und landwirtschaftlich genutztes Grundstück	17
C. Bewertung forst- und landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	18
D. Im Besonderen zur Bewertung nach dem Ertragswert	18
E. Ergänzende Vermögenssteuer	19
1. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe	19
2. Bestimmung des Verkehrswertes	19
IV. Zu Art. 14 Abs. 3 StHG	19
A. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe	19
B. Tragweite der harmonisierungsrechtlichen Bestimmung	20
C. Bewertung zum Einkommenssteuerwert	20
Literaturverzeichnis	21
Materialienverzeichnis	21

I. ÜBERSICHT

- 1 Art. 14 StHG¹ regelt die Bewertung der steuerbaren Vermögenswerte und konkretisiert damit die in Art. 13 StHG umschriebenen Vorschriften zur Ermittlung der vermögenssteuerlichen Bemessungsgrundlage. Art. 14 StHG ist somit als Bindeglied zwischen der vermögenssteuerrechtlichen Qualifikation eines Vermögenswertes und seiner betragsmässigen Erfassung für die Vermögenssteuerzwecke zu verstehen.

II. ZU ART. 14 ABS. 1 StHG

A. Grundsatz der Verkehrswertbewertung

1. Im Allgemeinen

- 2 Nach Art. 14 Abs. 1 StHG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Der Verkehrswert entspricht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dabei dem Preis, der bei einer Veräusserung des Vermögensobjekts am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielt würde. Massgebend sind dabei ausschliesslich objektive Marktgegebenheiten. Subjektive Faktoren sowie Liebhaber- oder Freundschaftspreise bleiben ausser Betracht.² Der Verkehrswert beruht damit auf einer doppelten Annahme: Zum einen, dass eine Veräusserung grundsätzlich möglich ist und dass sie zu marktüblichen Drittbedingungen erfolgt. Der Verkehrswert stellt keine exakt berechenbare Grösse dar, sondern wird regelmässig im Wege der Schätzung oder des Vergleichs ermittelt. Zum anderen unterliegen die tatsächlich am Markt erzielten Preise teils erheblichen Schwankungen und können im Einzelfall auch spekulative oder subjektive Elemente enthalten.³
- 3 Der Ertragswert ergibt sich ferner aus der Kapitalisierung der aus dem Vermögenswert fliessenden Erträge unter Anwendung eines marktüblichen Kapitalisierungszinssatzes.⁴

2. Tragweite der harmonisierungsrechtlichen Bestimmungen

- 4 Art. 14 StHG enthält lediglich grundlegende Vorgaben zur Bewertung des nach Art. 13 StHG ermittelten Reinvermögens. Das StHG legt insb. nicht fest, nach welchen konkreten Methoden der Verkehrswert zu bestimmen ist. Den Kantonen kommt daher sowohl bei der Wahl der Bewertungsmethode als auch bei der Entscheidung, ob und in welchem Umfang der Ertragswert – als Kann-Vorschrift – in die Bewertung einbezogen wird, ein weiter Regelungs- und Anwendungsspielraum zu.⁵ Unzulässig sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts allerdings Bewertungsmethoden, die systematisch zu einer Über- oder Unterbewertung führen.⁶ Dies ist nach den bundesgerichtlichen Erwägungen bspw. bei der Einführung eines pauschalen Abschlags

1. Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14.12.1990 (SR 642.14; nachfolgend: StHG).

2. BGE 128 I 240, E. 3.1.2; BGE 148 I 210, E. 4.4.3; BGer 2C_77/2017 vom 16.1.2019, E. 5.1.1; BGer 2C_500/2018 vom 8.4.2020, E. 3.4.

3. BGE 124 I 193, E. 4a; BGE 128 I 240, E. 3.2.1; BGE 131 I 291, E. 3.2.2; BGE 148 I 210, E. 4.4.3; BGer 2C_68/2021 vom 22.2.2021, E. 3.3.2.

4. Reich, § 14 N. 19. Die Berechnung des Ertragswertes hängt diesbezüglich vom Vermögensgegenstand ab vgl. dazu weiterführend Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 5.

5. BGE 128 I 240, E. 3.1.1; BGE 148 I 210, E. 4.4.2; BGer 2C_450/2013 vom 5.12.2013, E. 2.1; BGer 2C_660/2018 vom 5.4.2019, E. 2.1; BGer 9C_86/2024 vom 2.5.2024, E. 3.1; Reich, § 14 N. 17 f.; Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 3.

6. BGE 131 I 291, E. 3.2.2; BGE 148 I 210, E. 4.4.4.

vom Verkehrswert zur Ermittlung des Vermögenssteuerwerts oder durch die Besteuerung lediglich eines festgelegten Prozentsatzes des Verkehrswerts der Fall.⁷

- 5 Mit dem harmonisierungsrechtlichen Grundsatz der Verkehrswertbewertung sind die Kantone nicht mehr frei, die einzelnen Vermögenskategorien nach beliebigen Bewertungsansätzen – etwa zum Buch-, Kurs- oder anderen Werten – zu erfassen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind nur in den harmonisierungsrechtlich vorgesehenen Fällen zulässig.⁸
- 6 Die geringe Regelungsdichte des harmonisierten Steuerrechts belässt damit den Kantonen einen erheblichen Gestaltungsspielraum und relativiert zugleich die Reichweite der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Zwar unterliegen sowohl die Auslegung des StHG als auch die Vereinbarkeit des kantonalen Rechts mit ebendiesem der freien Prüfung durch das Bundesgericht. Soweit das StHG den Kantonen jedoch bewusst einen Spielraum einräumt, beschränkt sich die gerichtliche Kontrolle auf die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Schranken, namentlich das Willkürverbot.⁹
- 7 Vom Grundsatz der Verkehrswertbewertung bestehen einzelne harmonisierungsrechtlich explizit vorgesehene Ausnahmen, wobei diese abschliessend geregelt sind. Eine solche Ausnahme betrifft gemäss Art. 14 Abs. 2 StHG land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche zwingend nach dem Ertragswert zu bewerten sind. Eine weitere Ausnahme gilt nach Art. 14 Abs. 3 StHG für bewegliches Vermögen einschliesslich immaterieller Güter, soweit es dem Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person angehört. Dieses ist zum für die Einkommenssteuer massgebenden Wert zu erfassen. Demgegenüber ist unbewegliches, nicht landwirtschaftliches Vermögen – unabhängig davon, ob es dem Privat- oder Geschäftsvermögen zuzuordnen ist – grundsätzlich zum Verkehrswert i.S.v. Art. 14 Abs. 1 StHG zu bewerten, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann.
- 8 Der Vollständigkeitshalber ist zu erwähnen, dass Art. 14a StHG als *lex specialis* Vorschrift für Mitarbeiterbeteiligungen ebenfalls besondere Bewertungsregeln vorsieht.

B. Bewertung des Vermögens nach Art. 14 Abs. 1 StHG

- 9 Kann der Verkehrswert nicht aufgrund zuverlässiger Vergleichspreise – bspw. anhand von Börsenkursen – ermittelt werden, ist dieser gestützt auf allgemein anerkannte Bewertungsgrundsätze zu schätzen.¹⁰ Bei sachgerecht durchgeführten Verkehrswertschätzungen wird der Ertragswert regelmässig in angemessener Weise berücksichtigt. Eine ausschliessliche Bewertung von beweglichem oder unbeweglichem Vermögen zum niedrigeren Ertragswert ist demgegenüber grundsätzlich unzulässig und nur für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke harmonisierungsrechtlich vorgesehen.¹¹
- 10 Nachfolgend ist auf die Bewertung und insb. die dazu von der Rechtsprechung und Verwaltungspraxis entwickelten Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes derjenigen Vermögenswerte einzugehen, für welche keine harmonisierungsrechtliche Sondervorschrift besteht und damit unter Art. 14 Abs. 1 StHG fallen. Dabei handelt es sich um bewegliches Privatvermögen sowie um unbewegliches Vermögen, welches nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird.
- 11 Der Fokus dieser Kommentierung liegt darin, aufzuzeigen, inwiefern der kantonale Gestaltungsspielraum durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung eingeschränkt wird.

7. BGE 124 I 145, E. 6; BGE 128 I 240, E. 3.2.3; BGE 131 I 291, E. 3.2.2; BGE 134 II 207, E. 3.6.

8. BGE 128 I 240, E. 3.1.1; BGer 2C_401/2020 vom 28.7.2021, E. 4.1.3.

9. BGer 2C_504/2009 vom 15.4.2010, E. 3.1; BGer 2C_952/2010 vom 29.3.2011, E. 2.1; BGer 2C_442/2012 vom 14.12.2012, E. 3; BGer 2C_583/2013 vom 23.12.2013, E. 4.1.1; BGer 2C_11/2017 vom 11.1.2017, E. 5.2.

10. BGer 2A.590/2002 vom 22.5.2003, E. 2.2.

11. Vgl. BGE 131 I 291, E. 2.5.2; BGE 148 I 210, E. 4.4.1.

C. Bewertung des beweglichen Privatvermögens

1. Forderungen und Schulden

a. Forderungen

- 12 Die Rechtsprechung zur Bewertung von Forderungen für die Zwecke der Vermögenssteuer ist vergleichsweise einheitlich und lässt sich auf einige zentrale Grundsätze verdichten. Ausgangspunkt bildet das Nominalwertprinzip. Nach diesem sind Forderungen grundsätzlich mit ihrem vollen Nennwert als Vermögen steuerbar. Dieser Ansatz wird vom Bundesgericht wie auch von den kantonalen Gerichten als sachgerechte Konkretisierung des Verkehrswertbegriffs anerkannt, weil der Nominalwert regelmässig dem mutmasslich zu erzielenden Wert entspricht.¹²
- 13 Gleichzeitig betont die Rechtsprechung, dass der Nominalwert keine starre Grösse darstellt und eine Abweichung vom Nominalwert durchaus möglich sei. In diesem Zusammenhang kommt der Verlustwahrscheinlichkeit besondere Bedeutung zu. Der Verkehrswert einer Forderung bestimmt sich nach ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit, welche ihrerseits massgeblich von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Schuldners beeinflusst wird.¹³ In einem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, welches vom Bundesgericht bestätigt wurde, führte das kantonale Gericht aus, dass auch die Zahlungsfähigkeit des Schuldners, das Bestehen von Streitigkeiten, Rangrücktritten, aufschiebenden Bedingungen oder anderen objektiven Risiken, die den tatsächlichen Wert der Forderung mindern, zu berücksichtigen sind. In solchen Fällen ist dem erhöhten Verlustrisiko durch einen Abschlag Rechnung zu tragen. Eine vollständige Nichtberücksichtigung für die Vermögenssteuerzwecke kommt hingegen nur ausnahmsweise in Betracht.¹⁴
- 14 Weiter stellt die Rechtsprechung klar, dass die Fälligkeit einer Forderung für sich allein keinen Einfluss auf deren Bewertung hat.¹⁵ Unverzinsliche Forderungen sind grundsätzlich ebenfalls zum Nominalwert zu erfassen. Erst wenn zusätzliche Elemente hinzutreten – wie bspw. eine lange Laufzeit kombiniert mit fehlender Kündbarkeit oder strukturellen Risiken –, erscheint ein Abschlag sachlich gerechtfertigt.¹⁶
- 15 Ein wiederkehrendes Thema der kantonalen Rechtsprechung betrifft die Beweislast. Will die steuerpflichtige Person von der Bewertung zum Nominalwert abweichen, hat sie die wertmindernden Umstände substantiiert darzulegen und zu belegen. Bloss pauschale Hinweise auf Unsicherheiten oder fehlende Verzinsung genügen dabei nicht. Die Gerichte verlangen vielmehr nachvollziehbare Nachweise, etwa zur finanziellen Lage des Schuldners oder zur fehlenden Durchsetzbarkeit der Forderung. Fehlen solche Belege, bleibt es bei der Bewertung zum Nominalwert.¹⁷
- 16 Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gerichte die Forderungsbewertung für die Vermögenssteuer durch einen pragmatischen Ausgleich prägen. Der Nominalwert bildet den Regelfall, während einzelfallbezogene Korrekturen dort greifen, wo objektiv belegte Risiken den tatsächlichen Wert mindern.

12. BGer 2C_565/2007 vom 15.1.2008, E. 4.2; BGer 2C_796/2016, 2C_797/2016 vom 3.5.2017, E. 7.2; VGer ZH SR.2014.00017 vom 26.8.2015, E. 2.1; VGer ZH SB.2015.00127 vom 13.7.2016, E. 3.1.

13. BGer 2C_565/2007 vom 15.1.2008, E. 4.2.

14. VGer ZH SB.2015.00127 vom 13.7.2016, E. 3.1; bestätigt in BGer 2C_796/2016, 2C_797/2016 vom 3.5.2017, E. 7.3 f.

15. BGE 138 II 311, E. 3.1; BGer 2C_821/2010, 2C_822/2010 vom 4.4.2011, E. 4.4.

16. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 8 m.w.H.

17. Vgl. VGer ZH SB.2015.00127 vom 13.7.2016, E. 3.1.

b. Schulden

- 17 Schulden sind grundsätzlich nach denselben Bewertungsgrundsätzen zu erfassen wie die ihnen entsprechenden Forderungen. Für die Verkehrswertbestimmung ist daher grundsätzlich auf den Nenn- bzw. Nominalwert abzustellen. Abweichungen sind – in Analogie zur Forderungsbewertung – vorzunehmen, wenn Verbindlichkeiten ungewiss, der Höhe nach nicht exakt bestimmbar, bestritten oder aufschiebend bzw. auflösend bedingt sind.¹⁸

2. Börsenkotierte Beteiligungen bzw. Aktiven

- 18 Die Bewertung von Aktien ist massgeblich davon geprägt, ob ein Börsenkurs oder eine massgebliche Handänderung, die den Verkehrswert widerspiegeln, vorliegt. Trifft dies nicht zu, ist der Vermögenssteuerwert mittels Schätzmethoden zu ermitteln.
- 19 Die Ermittlung des Verkehrswerts börsenkotierter Aktien ist vergleichsweise einfach, was sich daraus erklärt, dass bei börsenkotierten Titeln regelmässig ein transparenter Marktpreis vorliegt. Als Leitgedanke gilt, dass bei regelmässig gehandelten Wertpapieren der Schlusskurs des letzten Börsentages der Steuerperiode den Verkehrswert zuverlässig widerspiegelt. Diese Praxis wird vom Bundesgericht getragen und bildet die Grundlage der kantonalen Bewertungspraxis, wie sie namentlich im Kreisschreiben Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz (KS 28 SSK) konkretisiert wird.¹⁹
- 20 Die Bewertung börsenkotierter Aktien birgt für die Vermögenssteuer harmonisierungsrechtlich wenig Konfliktpotenzial.

3. Nicht börsenkotierte Aktien

a. Vorbemerkungen

- 21 Im Hinblick auf die Bewertung von nicht börsenkotierten Beteiligungen kommt in der Praxis dem KS 28 SSK eine zentrale Rolle zu. Dabei handelt es sich zwar bloss um eine Verwaltungsverordnung²⁰, doch bildet die auf eine kantonsübergreifende Harmonisierung ausgerichtete Wegleitung regelmässig die tatsächlich geübte Verwaltungspraxis ab. Zugleich konkretisiert sie als «Soft Law» Art. 14 Abs. 1 StHG und füllt den Spielraum aus, den diese Bestimmung den Kantonen bewusst belässt.²¹ Das KS 28 SSK verfolgt im Bereich der Vermögenssteuer das Ziel, eine schweizweit möglichst einheitliche Bewertung und Veranlagung von in- und ausländischen Wertpapieren ohne Börsenkotierung sicherzustellen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur interkantonalen Steuerharmonisierung.²²
- 22 Die praktische Relevanz des KS 28 SSK für die kantonalen Verwaltungspraxen zeigt sich ferner daran, dass – soweit ersichtlich – alle Kantone darauf Bezug nehmen, wenn für eine Beteiligung kein Börsenkurs oder massgebliche Handänderung vorliegt und der Verkehrswert mittels Schätzmethoden ermittelt werden muss. Je nach Kanton geschieht dies entweder durch explizite Verweise in den Ausführungs- oder Vollzugsverordnungen zu den kantonalen Steuergesetzen oder durch entsprechende Hinweise und Übernahmen in kantonalen Steuerbüchern oder Wegleitungen.²³

18. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 9 m.w.H.

19. BGer 2A.590/2002 vom 22.5.2003, E. 2.2; KS 28 SSK, Ziff. 2.1; Teuscher/Lobsiger, Art. 13 StHG N. 11; Reich, § 14 N. 27; Stocker/Brozso, S. 103.

20. BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020, E. 4.2.1.

21. BGer 2C_450/2013 vom 5.12.2013, E. 2.3.

22. Vgl. KS 28 SSK, Ziff. 1.1.

- 23 Das Bundesgericht hat sich bereits in einer Vielzahl von Entscheiden mit Einzelfragen aus dem Anwendungsbereich des KS 28 SSK auseinandergesetzt und hierzu eine differenzierte Rechtsprechung entwickelt. Die nachfolgenden Ausführungen dienen insb. dazu aufzuzeigen, ob die von der SSK herausgearbeiteten Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von nicht börsenkotierten Aktien mit den harmonisierungsrechtlichen Vorgaben vereinbar sind. Auf die Darlegung der Grundsätze zur Ermittlung des vermögenssteuerlichen Verkehrswertes wird vorliegend verzichtet und auf die entsprechende Wegleitung verwiesen.

b. Zur Verbindlichkeit des KS 28 SSK

- 24 Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt das KS 28 SSK als sachgerechte und verlässliche Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts nicht börsenkotierter Wertpapiere, da es die für die Preisbildung solcher Beteiligungen typischerweise massgebenden Faktoren abbildet.²⁴ Entsprechend wird – jedenfalls im Vermögenssteuerbereich – grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Wegleitung bei der Bewertung nicht börsenkotierter Wertpapiere anzuwenden ist. Eine Abweichung von dieser Verwaltungsverordnung ist jedoch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann angezeigt, wenn im konkreten Fall eine fundiertere und überzeugendere Bestimmung des Verkehrswerts möglich ist.²⁵ Bewertungen nicht börsenkotierter Wertpapiere, die gestützt auf das KS 28 SSK vorgenommen werden, werden in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich – zu den Ausnahmen nachfolgend – anerkannt und geschützt.
- 25 Abweichungen von den Bewertungsgrundsätzen des KS 28 SSK für die Zwecke der Vermögenssteuer nahm das Bundesgericht u.a. in folgenden Fällen vor:
- Die von einer Holding gehaltenen Beteiligungen wurden von den Vorinstanzen – in Abweichung der Vorgaben des KS 28 SSK – nicht einzeln nach der Mittelwert- bzw. Praktikermethode, sondern gesamthaft gestützt auf die geprüften konsolidierten Konzernabschlüsse bewertet. Dieses Vorgehen ist nach dem Bundesgericht insofern sachgerecht, als die Konsolidierung ungerechtfertigte Mehrfacherfassungen des Eigenkapitals sowie fiktive Gewinne aus konzerninternen Umsätzen vermeidet und damit überhöhte Substanz- und Ertragswerte verhindert.²⁶
 - Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind schematische Bewertungs- oder Schätzregeln – wie sie sich aus dem KS 28 SSK ergeben – insb. dann nicht massgebend, wenn sich der Verkehrswert mit hinreichender Sicherheit aus effektiv abgeschlossenen Transaktionen zu marktgerechten Preisen ableiten lässt.²⁷ Nach einer Lesart der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht somit kein kantonaler Ermessensspielraum hinsichtlich der Festsetzung des Vermögenssteuerwertes, wenn für nicht börsenkotierte Wertpapiere eine massgebliche Handänderung vorliegt, die den Verkehrswert zwischen unabhängigen Dritten – wie der Begriff

23. Vgl. dazu bspw. für den Kanton Basel-Stadt vgl. § 48 Abs. 1 lit. c der Verordnung des Kantons Basel-Stadt vom 14.11.2000 zum Gesetz über die direkten Steuern (StV/BS; SG 640.110); für den Kanton Aargau vgl. § 33 Abs. 1 der Verordnung des Kantons Aargau vom 11.9.2000 zum Steuergesetz (StGV/AG; SAR 651.111); für den Kanton Appenzell Ausserrhoden vgl. Art. 31 Abs. 1 der Verordnung des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 8.8.2000 zum Steuergesetz (StV/AR; bGS 621.111); für den Kanton Schwyz vgl. § 25 Abs. 1 lit. c der Vollzugsverordnung des Kantons Schwyz vom 22.5.2001 zum Steuergesetz (VVStG/SZ; 21.11); für den Kanton St.Gallen vgl. St.Galler Steuerbuch, StB 56 Nr. 1, Ziff. 1; für den Kanton Luzern vgl. Luzerner Steuerbuch, Band 1, § 47 Nr. 2, Ziff. 1 sowie für den Kanton Basel-Landschaft vgl. Baselbieter Steuerbuch, Band 1, 46 Nr. 2, Ziff. 1.

24. BGer 2C_826/2015 vom 5.1.2017, E. 4.3; BGer 2C_328/2019 vom 16.9.2019, E. 5.2; BGer 2C_321/2019 vom 1.10.2019, E. 2.3; BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020, E. 4.2.1.

25. BGer 2C_1082/2013, 2C_1083/2013 vom 14.1.2015, E. 5.3.1 ff.; BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020, E. 4.2.1.

26. BGer 2C_1168/2013, 2C_1169/2013 vom 30.6.2014, E. 4.

27. BGer 2C_1082/2013, 2C_1083/2013 vom 14.1.2015, E. 5.3.2; BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020, E. 4.2.2.

des Verkehrswertes vom Bundesgericht ausgelegt wird – widerspiegelt oder präziser: sofern der Veräusserungspreis einen repräsentativen und plausiblen Verkehrswert widerspiegelt.²⁸

c. Zur Berücksichtigung und Gewichtung des Ertragswertes

- 26 Ist der Verkehrswert von nicht börsenkotierten Aktien mittels schematischer Methoden zu schätzen, orientieren sich – wie oben ausgeführt – sowohl die bundesgerichtliche Rechtsprechung als auch die kantonalen Verwaltungspraxen grundsätzlich am KS 28 SSK.²⁹ Gemäss diesem ist der Ertragswert – je nach Unternehmensart mit unterschiedlicher Gewichtung³⁰ – in die Bewertung einzubeziehen.
- 27 In diesem Zusammenhang hielt das Bundesgericht fest, dass ein Bewertungsansatz, der ausschliesslich auf den Substanzwert abstellt, ernsthafte Zweifel aufwirft, ob damit dem in Art. 14 Abs. 1 StHG verankerten Grundsatz der Verkehrswertbewertung noch hinreichend Rechnung getragen wird, ohne dass diese Frage abschliessend beantwortet wäre.³¹
- 28 Allerdings scheint sich das Bundesgericht – zumindest nach der hier vertretenen Lesart – in erster Linie auf institutionalisierte Bewertungsmethoden zu beziehen, die schematisch vorsehen, dass Aktien ausschliesslich zum Substanzwert zu bewerten seien.³² Daraus folgt im Umkehrschluss, dass es im Rahmen einer einzelfallbezogenen Bewertung durchaus zulässig sein kann, den Vermögenssteuerwert ausschliesslich anhand des Substanzwerts zu bestimmen, sofern diese Methode den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung trägt und nicht Ergebnis einer starren, generalisierenden Bewertungsregel ist. Ein solcher Ansatz erscheint unter der angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch aus harmonisierungsrechtlicher Sicht vertretbar. Nach Oesterhelt/Schreiber ist eine abweichende Bewertung aufgrund der konkreten Verhältnisse dann sachgerecht und zulässig, wenn etwa eine im Gesellschafts- bzw. Aktionärsbindungsvertrag verankerte Rückkaufsverpflichtung, den effektiv realisierbaren Verkehrswert beeinflussen.³³ Ein entsprechender einzelfallbezogener Ansatz kann durchaus mit Art. 14 Abs. 1 StHG und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar sein.
- 29 Die Substanzwertbetrachtung ist ausserdem nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht willkürlich und damit mit dem Harmonisierungsrecht vereinbar, wenn eine Gesellschaft ihre operative Tätigkeit faktisch eingestellt hat und sich auf das Halten oder Verwalten von Vermögenswerten beschränkt.³⁴ Umgekehrt ist bei einem starken Umsatzrückgang oder dem Abbau von Personal nicht zwingend darauf zu schliessen, dass sich eine Gesellschaft in Liquidation befindet. In solchen Fällen kann die Berücksichtigung des Ertragswerts nach den Erwägungen des Bundesgerichts weiterhin sachgerecht und willkürfrei sein.³⁵

28. Vgl. ausführlich bezüglich der Annahme einer massgeblichen Handänderung BGer 2C_953/2019 vom 14.4.2020. Gemäss dem zitierten Entscheid ist ein erzielter Veräusserungspreis nicht massgebend, wenn dieser nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht vgl. E. 4.3.

29. Vgl. dazu die Ausführungen in N. 24 f.

30. Vgl. dazu die Vorgaben des KS 28 SSK zu Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften in Ziff. 34 f., für reine Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften Ziff. 38 ff. sowie für Immobiliengesellschaften Ziff. 42 ff.

31. BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 6.2.3.

32. Vgl. BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 6.2.3.

33. Vgl. Oesterhelt/Schreiber, S. 58.

34. BGer 2C_800/2008 vom 12.6.2009, E. 6.2 f.

35. BGer 2C_328/2019 vom 16.9.2019, E. 6.

d. Im Besonderen zu Immobiliengesellschaften

- 30 Bei Immobiliengesellschaften sieht das KS 28 SSK grundsätzlich die Bewertung der Beteiligung zum Substanzwert – als Unternehmenswert – vor.³⁶ Davon zu unterscheiden ist die Bewertung der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen unüberbauten und überbauten Grundstücke. Diese sind grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten. Ist dieser nicht bekannt, erfolgt die Bewertung nach der amtlichen Schätzung oder nach dem kapitalisierten Ertragswert, mindestens jedoch zum Buchwert.³⁷
- 31 In diesem Zusammenhang hielt das Bundesgericht fest, dass der Verkehrswert für die Grundstücke unter Heranziehung marktgerechter Schätzwerte – etwa nach der Vergleichs- oder statistischen Methode – ermittelt werden darf.³⁸ Der nach der Vergleichswert- oder der statistischen Methode ermittelte Betrag stellt nach dieser Rechtsprechung des Bundesgerichts letztlich ebenfalls einen geschätzten Verkehrswert dar. Weder aus dem KS 28 SSK noch aus dem dazugehörigen Kommentar ergibt sich für das Bundesgericht, dass eine derartige Ermittlung des Verkehrswerts ausgeschlossen sein sollte.³⁹ Wurden Liegenschaften zu Preisen erworben, die unter den amtlichen Schätzwerten liegen, kann gleichwohl auf Letztere abgestellt werden, sofern dadurch – wie harmonisierungsrechtlich explizit vorgesehen – die kapitalisierten Ertragswerte angemessen berücksichtigt werden.⁴⁰
- 32 Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang latente Steuern – allen voran die latente Grundstückgewinnsteuer – bei der Ermittlung des Substanzwerts berücksichtigt werden dürfen. Das KS 28 SSK sieht vor, dass latente Steuern i.d.R. durch einen Abzug von 15 Prozent auf den für die Bewertung angerechneten un versteuerten stillen Reserven berücksichtigt werden können. Darunter fallen Steuern, die bei der Realisierung der in der Substanzwertberechnung erfassten, bislang jedoch nicht als Ertrag besteuerten stillen Reserven geschuldet wären. Der Abzug für latente Steuern auf dem unbeweglichen Vermögen ist nur möglich, wenn die Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet werden oder die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht.⁴¹ Das Bundesgericht hat die Berücksichtigung latenter Steuern bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwerts für Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gemäss der Vorgehensweise des KS 28 SSK zumindest implizit bestätigt.⁴² Das Bundesgericht hat sich allerdings nicht dazu geäußert, ob neben der im KS 28 SSK vorgesehenen Lösung auch andere Methoden zur Berücksichtigung latenter Steuern zulässig sind. Daraus ist zu schliessen, dass die Berücksichtigung latenter Steuern mit dem Harmonisierungsrecht grundsätzlich vereinbar ist und die im KS 28 SSK statuierte Regelung eine zulässige Konkretisierung der harmonisierungsrechtlichen Vorgaben darstellt. Vor diesem Hintergrund verbleibt den Kantonen ein Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung der Steuerlatenzregelung, insb. bei der Festlegung des anzuwendenden Steuersatzes. Materiell bewirkt der Abzug latenter Steuern, dass der vermögenssteuerliche Wert einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft regelmässig unter dem reinen Substanzwert liegt und damit dem Grundsatz der Bewertung zum Verkehrswert nach Art. 14 Abs. 1 StHG näherkommt.

36. KS 28 SSK, Ziff. 42.

37. KS 28 SSK, Ziff. 43.1.

38. BGer 2C_321/2019 vom 1.10.2019, E. 3.2.2.

39. BGer 2C_321/2019 vom 1.10.2019, E. 3.2.2.

40. BGer 2C_632/2018 vom 29.8.2019, E. 2.3.1 ff.

41. KS 28 SSK, Ziff. 31 und 43.

42. BGer 2C_632/2018 vom 29.8.2019, E. 2.1; BGer 2C_321/2019 vom 1.10.2019, E. 3.1.

e. Im Besonderen zu personenbezogenen Unternehmen

- 33 Da der Ertragswert bei personenbezogenen Unternehmen unter Umständen nur schwer veräusserbar ist, stellt sich bei der Bewertung von solchen Beteiligungen die Frage nach der Gewichtung – ob einfacher oder doppelter Einbezug – des Ertragswertes.⁴³ Nach geltender Verwaltungspraxis können auf Antrag Ertrags- und Substanzwert je einfach gewichtet werden, wenn der Ertrag (nahezu) ausschliesslich auf der Leistung einer mehrheitsbeteiligten Person (als Stichwert gilt eine Beteiligung von mind. 50 Prozent, wobei die Quoten von gemeinsam besteuerten Ehegatten zusammengerechnet werden) beruht und – abgesehen von wenigen Hilfskräften – kein nennenswertes Personal beschäftigt wird. Beruht der Ertrag (nahezu) ausschliesslich auf der Leistung einer mehrheitsbeteiligten Person (als Stichwert gilt dazu eine Beteiligung von mind. 50 Prozent, wobei die Quoten von gemeinsam besteuerten Ehegatten zusammengerechnet werden) und besteht ausser wenigen Hilfskräften kein nennenswertes Personal, kann auf Antrag der Ertrags- und Substanzwert je einfach gewichtet werden.⁴⁴
- 34 Das Bundesgericht hielt diesbezüglich in einem Entscheid fest, dass es weder gegen Art. 14 Abs. 1 StHG verstosse noch willkürlich sei, wenn im Zuge der Bewertung von Einpersonen-Aktiengesellschaften der Ertragswert in gleicher Weise berücksichtigt wird, wie bei Mehrpersonen-Aktiengesellschaften.⁴⁵ Ist der Ertragswert allerdings nur eingeschränkt realisierbar, etwa weil er wesentlich von der persönlichen Arbeitsleistung des Beteiligungsinhabers abhängt, kann es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sachgerecht sein, Ertrags- und Substanzwert lediglich einfach zu gewichten.⁴⁶ Dies entspricht auch den Vorgaben des Kommentars zum KS 28 SSK für Gesellschaften mit schwer veräusserbarem, personenbezogenem Ertrag.⁴⁷ Allerdings hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung mit Blick auf personenbezogene Gesellschaften festgehalten, es sei nicht unrealistisch, dass trotz der Personenbezogenheit eine Reputation aufgebaut werde, die sich von der Person des Mitarbeiters löse und als solche einen eigenständigen Marktwert begründe.⁴⁸
- 35 Nach der diesbezüglichen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis erscheint eine vollständige Ausblendung des Ertragswerts bei operativ tätigen Gesellschaften hingegen regelmässig nicht angebracht.⁴⁹ Dabei stellte sich das Bundesgericht auf den Standpunkt, dass eine ausschliesslich am Substanzwert orientierte Bewertung personenbezogene Dienstleistungsgesellschaften systematisch zu tief bewerten würde und damit im Widerspruch zur in Art. 14 Abs. 1 StHG verlangten Bewertung zum Verkehrswert stünde.⁵⁰
- 36 Weiter hat das Bundesgericht klargestellt, dass es bei der Bewertung von nicht börsenkotierten Beteiligungen unbeachtlich sei, wenn der Beteiligungsinhaber auf einen marktüblichen Lohn verzichtet und dadurch den Wert seiner Beteiligung erhöht.⁵¹

43. Vgl. in diesem Zusammenhang entsprechende Fälle vor dem Bundesgericht: BGer 2C_277/2018 vom 6.5.2019, E. 5.1; BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 6.2; BGer 9C_380/2025 vom 25.2.2026, E. 3.

44. Kommentar 2025 KS 28 SSK, S. 11.

45. BGer 2C_583/2013 vom 23.12.2013, E. 4.1.2.

46. BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 4.5; BGer 2C_1057/2018 vom 7.4.2020, E. 4.2.2.

47. Kommentar 2025 KS 28 SSK, S. 12.

48. BGer 2C_277/2018 vom 6.5.2019, E. 5.1; BGer 9C_380/2025 vom 25.2.2026, E. 4.4.2.

49. Vgl. Kommentar 2025 KS 28 SSK, S. 12 m.H. auf StRK ZH 1 ST.2015.43 vom 29.5.2015, E. 2d/aa ff.; StRK ZH 1 ST.2015.253 vom 13.1.2016. Dazu ferner StRK ZH 2 ST.2023.139 vom 28.5.2024, E. 4a.

50. BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 6.2.3; BGer 9C_380/2025 vom 25.2.2026, E. 4.4.1.

51. BGer 2C_866/2019 vom 27.8.2020, E. 6.2.4.

f. Zum Pauschalabzug

- 37 Das Bundesgericht hat sich wiederholt zu Minderheitsbeteiligungen geäußert. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Gewährung eines pauschalen Minderheitsabschlages ausgeschlossen, wenn der beteiligte Steuerpflichtige trotz formeller Minderheitsquote faktisch einen beherrschenden oder kumulierten Einfluss ausübt, etwa bei Ehegatten mit zusammengefasster Mehrheitsbeteiligung. Minderheitsbeteiligungen von Ehegatten sind daher grundsätzlich zusammenzurechnen, sofern nicht glaubhaft gemacht wird, dass sie unabhängig verwaltet und veräußert werden.⁵² Nach der hier vertretenen Auffassung ist zur gleichen Schlussfolgerung zu gelangen, wenn sich eine Gesellschaft mittels eines Aktionärbindungsvertrages beherrschen lässt. Umgekehrt kann ein Minderheitsabschlag auch bei einer hälftigen Beteiligung gerechtfertigt sein, wenn dem Mitgesellschafter aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung kein beherrschender Einfluss zukommt.⁵³

g. Zu über den Stichtag hinausgehenden Faktoren

- 38 Des Weiteren hat das Bundesgericht festgehalten, dass es nicht willkürlich sei, bei der Verkehrswertermittlung Indizien zu berücksichtigen, die sich zeitnah nach dem Bewertungsstichtag verwirklichen und zuverlässige Rückschlüsse auf die Ermittlung des Verkehrswertes zulassen.⁵⁴ So erachtete es das Bundesgericht nicht als willkürlich, den in einem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis als verlässliches Indiz für den Verkehrswert heranzuziehen, obwohl der Kaufvertrag erst Mitte des Folgejahres abgeschlossen und auf den 1. Januar ebendieses rückdatiert wurde.⁵⁵ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es damit zulässig, zur Bestimmung des Verkehrswertes auch zeitnahe Ereignisse der darauffolgenden Steuerperiode heranzuziehen.

h. Exkurs: Auseinanderfallen von Einkommens- und Vermögenssteuerwert

- 39 Das Bundesgericht hielt zudem fest, dass die einkommens- und vermögenssteuerlichen Bewertungsordnungen nicht deckungsgleich sein müssen. Ein Auseinanderfallen des Buch- bzw. Einkommenssteuerwerts einerseits und des Vermögenssteuerwerts andererseits sei vom Steuerharmonisierungsgesetzgeber bewusst vorgesehen oder zumindest in Kauf genommen worden. Eine Koordinationsnorm, aus der sich ein Vorrang der einen gegenüber der anderen Steuerart ableiten liesse, fehlt offensichtlich. Hätte der Steuerharmonisierungsgesetzgeber eine solche Hierarchie gewollt, hätte er sie ausdrücklich festlegen müssen, wie dies etwa für immaterielle Güter und bewegliche Aktiven des Geschäftsvermögens geschehen ist. Für diese ordnet Art. 14 Abs. 3 StHG ausdrücklich an, dass sie zum für die Einkommenssteuer massgebenden Wert zu bewerten sind.⁵⁶

4. Bewertung des unbeweglichen nicht landwirtschaftlich genutzten Vermögens

a. Vorbemerkungen

- 40 Nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten, wobei der Ertragswert dabei wiederum angemessen berücksichtigt werden darf.⁵⁷ Dieser Bewertungsgrundsatz gilt unabhängig davon, ob sich das Grundstück im Privat- oder im Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen befindet.⁵⁸ Die in Art. 14 Abs. 3 StHG vorgesehene

52. BGer 2C_450/2013 vom 5.12.2013, E. 3.3 ff.

53. BGer 2C_952/2010 vom 29.3.2011, E. 2.2 ff. sowie ausführlich Maute, S. 97 ff.

54. BGer 2C_504/2009 vom 15.4.2010, E. 3.6.

55. BGer 2C_504/2009 vom 15.4.2010, E. 3.5 ff.

56. BGer 2C_1155/2014 vom 1.2.2016, E. 4.3.4.

57. BGE 134 II 207, E. 3.5; BGE 148 I 210, E. 4.4.1.

Abweichung vom Verkehrswertprinzip betrifft ausschliesslich das bewegliche Geschäftsvermögen, für welches der Einkommenssteuerwert massgebend ist.⁵⁹

b. Begriff des unbeweglichen nicht landwirtschaftlichen Vermögens

- 41 Das StHG enthält keine Vorgaben zur Abgrenzung des Reinvermögens in unbewegliche und bewegliche Bestandteile. Ob und in welcher Weise die Vermögensbesteuerung an die Grundstückseigenschaft anknüpft, richtet sich daher nach kantonalem Recht. Entsprechend können Photovoltaikanlagen, die wie aufgezeigt der Vermögensbesteuerung unterliegen⁶⁰, je nach kantonaler Regelung entweder im Rahmen der amtlichen Grundstückbewertung erfasst oder als selbständiges bewegliches Vermögen besteuert werden.⁶¹

c. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe

- 42 Auch für das unbewegliche nicht landwirtschaftlich genutzte Vermögen legt das StHG weder fest, nach welchen Methoden der Verkehrswert zu bestimmen, noch präzisiert es, unter welchen Voraussetzungen der Ertragswert angemessen zu berücksichtigen ist.⁶² Den Kantonen verbleibt damit wiederum ein weiter Regelungs- und Anwendungsspielraum, innerhalb dessen sie für Wohnbauten – bis zu einem gewissen Grad⁶³ – auch eigentumspolitische Überlegungen einbeziehen dürfen.⁶⁴

d. Spezifische Herausforderungen

- 43 Das Bundesgericht anerkennt, dass die Bewertung von Grundstücken – unabhängig von der konkret angewandten Methode – mit einer gewissen Unschärfe behaftet ist. Diese unvermeidbare Ungenauigkeit schlägt sich in einer Bandbreite der Ergebnisse nieder, die der Realität der Immobilienbewertung entspricht.⁶⁵ Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzlich zulässig, den Vermögenssteuerwert für die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auf der Grundlage schematischer und vorsichtiger Schätzungen festzulegen, sofern diese der notwendigen Typisierung sowie der zwangsläufigen Bewertungsunsicherheit Rechnung tragen.⁶⁶
- 44 Aufgrund des erheblichen Gestaltungsspielraums der Kantone, erachtet es das Bundesgericht als zulässig, dass die Vermögenssteuerwerte im Ergebnis mehr oder weniger deutlich unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegen.⁶⁷ Würde eine allgemeine Bewertungsregel hingegen darauf ausgerichtet sein, im Durchschnitt einen Vermögenssteuerwert von 100 Prozent des Verkehrswerts zu erreichen, bestünde zwangsläufig die Gefahr, dass dieser in einer Vielzahl von Fällen den tatsächlichen Verkehrswert übersteigt. In solchen Konstellationen würde nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein Vermögenswert besteuert, der real nicht existiert, was gegen die harmonisierungsrechtliche Vorgabe verstösst.⁶⁸

58. BGE 134 II 207, E. 3.5; BGE 148 I 210, E. 4.4.1; Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 27.

59. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 27. Vgl. dazu die Ausführungen in N. 78

60. Vgl. dazu Hongler/Grieder, Art. 13 StHG N. 11.

61. BGer 2C_510/2017 vom 16.9.2019, E. 6.1 f.

62. BGE 148 I 210, E. 4.4.2.

63. Vgl. dazu die Ausführungen in N. 53.

64. BGE 128 I 240, E. 3.1.1; BGE 148 I 210, E. 4.4.8.

65. BGE 148 I 210, E. 4.4.3 f.; BGE 150 II 417, E. 3.4.1.

66. BGE 131 I 291, E. 3.2.2; BGE 148 I 210, E. 4.4.7.

67. BGE 124 I 145, E. 6b; BGE 148 I 210, E. 4.4.7.

68. BGE 124 I 193, E. 4b; BGE 128 I 240, E. 3.4.1; BGE 148 I 210, E. 4.4.7.

e. Ermittlungsmethoden zur Bestimmung des Vermögenssteuerwertes

- 45 Zur Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaften stehen unterschiedliche Bewertungs- und Schätzungsverfahren zur Verfügung, deren Eignung sich nach der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sowie nach dem konkreten Bewertungszweck richtet.⁶⁹ Eine Sammlung und Erläuterung diesbezüglicher Methoden findet sich im Schätzungshandbuch «Das Schweizerische Schätzungshandbuch, Bewertung von Immobilien» der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) und der Schweizerischen Schätzungskammer/schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SEK/SVIT). Mehrere kantonale Verwaltungspraxen erklären dieses für ihre Schätzungen des unbeweglichen Vermögens für anwendbar.⁷⁰ Auch die kantonale Rechtsprechung anerkannte das Schätzungshandbuch bereits als allgemein akzeptierte Praxis.⁷¹ Die bundesgerichtliche Rechtsprechung enthält hierzu – soweit ersichtlich und anders als in Bezug auf das KS 28 SSK – keinen ausdrücklichen Hinweis, wonach sich das Bundesgericht bei der Ermittlung des vermögenssteuerlichen Verkehrswerts von Grundstücken an das erwähnte Schätzungshandbuch oder an darin beschriebenen Leitlinien anlehnen würde.
- 46 Die kantonalen Bewertungsansätze zur Ermittlung des Vermögenssteuerwerts von Grundstücken lassen sich nach Roesch/Pandurski im Wesentlichen zwei Gruppen zuordnen. Eine erste Gruppe verwendet Mischwertmodelle, welche Sach- und Ertragswert kombinieren. Diese Methode ist zwar fachlich anerkannt, gilt in der Immobilienbewertungslehre jedoch als überholt und wird aufgrund ihrer Komplexität zunehmend aufgegeben.⁷²
- 47 Eine zweite Gruppe stützt sich für die Berechnung des Vermögenssteuerwert primär auf den Sach- bzw. Realwert. Dieser Ansatz wird von Roesch/Pandurski jedoch aus bewertungsfachlicher und harmonisierungsrechtlicher Sicht kritisiert, da der Sachwert für sich allein keinen Verkehrswert abbildet und insb. Renditeimmobilien systematisch privilegiert. Besonders kritisch seien dabei Modelle, die auf Versicherungs- oder Brandversicherungswerten beruhen oder mit schematischen Kapitalisierungssätzen arbeiten, da sie den Marktbezug vermissen lassen. Für eine sachgerechte Vermögensbewertung sei in jedem Fall eine marktkonforme Annäherung an den Verkehrswert erforderlich.⁷³
- 48 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt die Preisvergleichsmethode als die verlässlichste Methode zur Ermittlung des Vermögenssteuerwertes von Grundstücken, jedenfalls sofern sie auf einer statistisch ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise beruht. Die Preisvergleichsmethode eignet sich insb. für die Bewertung von Land und bildet in diesem Bereich die Primärmethode. Der Lageklassenmethode kommt demgegenüber vor allem die Rolle einer Hilfsmethode zu.⁷⁴

f. Bewertung nach der Objektart

- 49 Die kantonalen Verwaltungspraxen differenzieren die konkrete Verkehrswertermittlung regelmässig nach Objektart.⁷⁵ Bei überbauten Grundstücken – insb. bei selbstbewohnten und vermieteten

69. Vgl. BGer 2C_790/2008 vom 18.11.2009, E. 4.2; VGer BE 100.2011.385 vom 14.12.2012, E. 3.2. Sramek, § 51 StG-AG N. 1 hält in diesem Zusammenhang fest, dass keine horizontale Harmonisierung bei der Bewertung von Grundstücken besteht.

70. Vgl. dazu die Verfahren vor Bundesgericht bezüglich der Bewertungspraxis des Kantons Appenzell Innerrhoden: BGer 2C_834/2015 vom 15.2.2016, E. 2.1 sowie derjenigen des Kantons St.Gallen: BGer 9C_86/2024 vom 2.5.2024, E. 3.2.

71. VGer SG B 2019/277 vom 25.6.2020, E. 2.1.

72. Roesch/Pandurski, S. 676 mit entsprechender Übersicht der kantonalen Bewertungssysteme auf S. 674.

73. Vgl. dazu ausführlich Roesch/Pandurski, S. 676.

74. BGer 2C_68/2021 vom 22.2.2021, E. 3.3.4.

75. Beispielhaft sei die Praxen folgender Kantone zu nennen: für den Kanton Zürich vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, § 39 StG-ZH N. 52 ff.; für den Kanton Luzern vgl. Luzerner Steuerbuch, Band 1, § 48 Nr. 1; für den Kanton St.Gallen vgl. St.Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1, Ziff. 2.; für den Kanton Zug vgl. Wegleitung Immobilienbesteuerung.

Liegenschaften – kann der Verkehrswert praxisgemäss auch über ein Ertragswertverfahren hergeleitet werden, sofern die Kapitalisierung marktnah ausgestaltet ist, was vom Bundesgericht als zulässige Methode betrachtet wurde.⁷⁶ Demgegenüber steht bei nicht überbauten und nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücken regelmässig kein oder nur ein untergeordneter Ertrag im Vordergrund, weshalb sich der Verkehrswert typischerweise eher über Vergleichspreise bzw. marktbasierte Modelle bestimmen lässt.⁷⁷ Unabhängig davon ist entscheidend, dass die Bewertungsmethode insgesamt verkehrswertnah bleibt und nicht in eine schematische, vom Markt gelöste Unter- oder Überbewertung kippt.⁷⁸ Zudem erscheint es sowohl verfassungs- als auch harmonisierungsrechtlich zulässig, bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwertes zwischen Zweitwohnungen und selbstgenutzten Erstwohnungen zu differenzieren.⁷⁹ Ein höchstrichterlicher Entscheid zur diesbezüglichen Frage liegt – soweit ersichtlich – nicht vor.

g. Bundesgerichtliche Leitplanken bezüglich Ermittlung des Vermögenssteuerwertes

- 50 Das Bundesgericht hat wiederholt kantonale Regelungen als bundesrechtswidrig qualifiziert, die den Vermögenssteuerwert systematisch deutlich unter dem Marktwert ansetzen. So wurden Bewertungspraxen verworfen, welche den Vermögensteuerwert «in der Regel auf 60 Prozent des Marktwerts»⁸⁰ oder auf «70 Prozent des Schätzungswerts»⁸¹ festlegten. Ebenso wie Regelungen, die faktisch zu durchschnittlichen Bewertungen von rund 61 bzw. 59 Prozent des Marktwerts führten.⁸² Solche Ansätze verfehlen nach dem Bundesgericht den Verkehrswertbegriff von Art. 14 StHG, weil sie auf eine strukturelle Unterbewertung hinauslaufen und damit gegen die harmonisierungsrechtliche Vorgabe verstossen.⁸³
- 51 Demgegenüber hat das Bundesgericht bereits verschiedentlich kantonale Bewertungsmodelle als harmonisierungsrechtlich zulässig erachtet, bei denen die am oberen Rand der Bewertungsbandbreite liegenden Schätzungen den effektiven Marktwert nicht überschreiten, selbst wenn dies zur Folge hat, dass die Vermögenssteuerwerte im Regelfall zwischen 70 und 100 Prozent des Verkehrswerts liegen.⁸⁴ Ebenfalls mit Art. 14 Abs. 1 StHG vereinbar ist es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, bei formelhaften Bewertungsmethoden einen Zielwert von 90 Prozent des Verkehrswerts anzustreben, um im Einzelfall übersetzte Marktwerte zu vermeiden.⁸⁵
- 52 Wie dargelegt, sind sowohl eine generelle Unterschreitung von 70 Prozent als auch eine Überschreitung von 100 Prozent des effektiven Marktwerts harmonisierungswidrig. Innerhalb dieses vom Bundesgericht definierten Rahmens steht es den Kantonen jedoch frei, Regelungen für Korrekturen vorzusehen, wenn die angewandten Bewertungsmethoden zu Werten ausserhalb dieser Bandbreite führen. Entscheidend ist, dass die im Wege der Korrektur festgelegten Vermögenssteuerwerte den bundesrechtlich vorgegebenen Rahmen einhalten.⁸⁶

76. BGE 134 II 207, E. 3.6 ff.; BGE 148 I 210, E. 4.4.8.

77. BGE 114 Ib 286, E. 7; BGE 122 I 168, E. 3a. Vgl. dazu bspw. St.Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1, Ziff. 2.

78. BGE 128 I 240, E. 3.2; BGE 134 II 207, E. 3.6 ff.; BGE 148 I 210, E. 4.4; Vgl. dazu die Ausführungen in N. 54.

79. Vgl. dazu bspw. die Praxis des Kantons Luzern Luzerner Steuerbuch, Band 1, § 48 Nr. 1. Dazu eingehend Locher, S. 16, mit Hinweisen auf BGE 132 I 157, E. 5, wonach Differenzierungen zwischen Erst- und Zweitwohnungen beim einkommenssteuerlichen Eigenmietwert zulässig sind.

80. BGE 124 I 145, E. 6.

81. BGE 124 I 159, E. 2h.

82. BGE 124 I 193, E. 4c.

83. BGE 128 I 240, E. 3.2.4; BGE 148 I 210, E. 4.4.8 f.

84. BGE 128 I 240, E. 3.3.2.

85. BGE 128 I 240, E. 3.4.2.

86. BGer 2C_194/2021 vom 23.12.2021, E. 3.3.2.6.

- 53 Unzulässig sind demgegenüber auch schematische Lösungen, die einen pauschalen, eigentumspolitisch motivierten Abschlag vorsehen, da solche Regelungen wiederum zu systematisch deutlich unter dem realen Wert liegenden Bewertungen führen würden.⁸⁷ Von einem pauschalen und linearen Abschlag ist demgegenüber die aus der Immobilienbewertung innewohnenden Unsicherheit resultierende, vorsichtige Bewertung zu unterscheiden.⁸⁸
- 54 Nach den obenstehenden Ausführungen kann die Ermittlung des Vermögenssteuerwertes für unbewegliches Vermögen mittels schematischer und zurückhaltender Schätzungen, welche der unvermeidlichen Schematisierung und der inhärenten Unsicherheit jeder Bewertung Rechnung tragen, erfolgen. Führen solche Verfahren dazu, dass die Steuerwerte im Durchschnitt unter dem effektiv erzielbaren Verkehrswert liegen, ist dies innerhalb gewisser Grenzen zulässig. Voraussetzung ist, dass die Abweichung sachlich durch die Bewertungsungenauigkeit gerechtfertigt ist und nicht auf einer systematischen Unterbewertung beruht.⁸⁹ Insgesamt verlangt die bundesgerichtliche Rechtsprechung bei der Bewertung des unbeweglichen Vermögens ein vorsichtiges und massvolles Vorgehen, das insb. dazu dient, Überbewertungen und die Besteuerung nicht realisierbarer Vermögenswerte zu vermeiden.⁹⁰
- 55 Der kantonale Gestaltungsspielraum bezüglich der Berücksichtigung des Ertragswertes des unbeweglichen Vermögens findet seine Grenze darin, dass – mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke gemäss Art. 14 Abs. 2 StHG – eine Bewertung nicht ausschliesslich auf das Ertragskriterium gestützt werden darf, ohne den Verkehrswert zu berücksichtigen. Der Ertragswert darf lediglich in angemessener Weise einbezogen werden und vermag für sich allein keine beliebige Abweichung vom Verkehrswert zu rechtfertigen.⁹¹
- 56 Nach dem Gesagten wären kantonale Bewertungssysteme, welche den Vermögenssteuerwert pauschal und ausschliesslich nach dem Ertragswert bestimmen und den Verkehrswert unberücksichtigt lassen, grundsätzlich als unzulässig einzustufen.⁹²
- 57 Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu vermögenssteuerlichen Bewertungsfragen ist auch im Hinblick auf die Reichweite des kantonalen Gestaltungsspielraums von besonderem Interesse. Während sich das Bundesgericht bei der Bewertung von beweglichem Vermögen – namentlich bei nicht börsenkotierten Beteiligungen – methodisch nahezu in stoischer Art und Weise an den Vorgaben des KS 28 SSK orientiert, gesteht es den Kantonen bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwerts unbeweglichen Vermögens einen deutlich weiter gefassten Spielraum hinsichtlich der zulässigen Bewertungsmethoden zu.

h. Dingliche Belastungen und Zugehör

- 58 Dingliche Belastungen eines Grundstücks sind bei dessen Bewertung insoweit wertmindernd zu berücksichtigen, als sie den objektiven Verkehrswert tatsächlich beeinträchtigen. Der wirtschaftliche Wert von Grunddienstbarkeiten sowie Grundlasten ist dabei dem berechtigten Grundstück hinzuzurechnen und beim belasteten Grundstück in Abzug zu bringen. Grundpfandrechte bleiben bei der Bewertung von Grundstücken hingegen ausser Betracht, da sie beim Gläubiger als steuerbares bewegliches Vermögen und beim Schuldner als abzugsfähige Schulden zu qualifizieren sind.⁹³

87. BGE 128 I 240, E. 3.2.4 und 3.4.2; BGE 131 I 291, E. 3.2.2; BGE 134 II 207, E. 3.6; BGE 148 I 210, E. 4.4.8.

88. Vgl. dazu die Ausführungen in N. 43 f. und 54.

89. Vgl. dazu die Ausführungen in N. 43 f.

90. BGE 148 I 210, E. 4.4.7.

91. BGE 134 II 207, E. 3.6; BGer 2C_194/2018 vom 1.10.2018, E. 5.1.

92. Vgl. aber BGE 134 II 207, E. 3.7 ff. Vgl. dazu auch die Ausführungen in N. 49.

93. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 34. Vgl. dazu die Hongler/Grieder, Art. 13 StHG N. 8 und 11 f.

- 59 Personaldienstbarkeiten sowie vorgemerkte persönliche Rechte wirken demgegenüber grundsätzlich nicht wertmindernd auf das belastete Grundstück. Vorbehalten bleiben die Sonderregelung zur Nutzniessung gemäss Art. 13 Abs. 2 StHG.⁹⁴
- 60 Bestandteile und Zugehör eines Grundstücks sowie die damit verbundenen Nutzungsrechte sind bei der Bewertung werterhöhend zu berücksichtigen, sofern sie nicht als selbständige Steuerobjekte zu qualifizieren sind. Während Bestandteile zivilrechtlich untrennbar mit dem Grundstück verbunden und nicht sonderrechtsfähig sind, kann Zugehör rechtlich selbständig sein. Diese zivilrechtliche Differenzierung gilt es auch bei der vermögenssteuerlichen Zuordnung und Bewertung konsequent zu berücksichtigen.⁹⁵
- 61 Die Bewertung des unbeweglichen Vermögens ist auch im Hinblick auf die Verlegung der Schulden nach der Lage der Aktiven von Bedeutung, da sich diese nach den jeweils ermittelten Werten dieser Vermögenswerte richtet. Werden einzelne Aktiven unterbewertet, führt dies dazu, dass dem entsprechenden Kanton weniger Schulden und Schuldzinsen zugewiesen werden, als dies bei einem einheitlichen Bewertungsmassstab der Fall wäre.⁹⁶
- 62 Zur Sicherstellung einer gleichmässigen Bewertung bei der Verteilung von Schulden und Schuldzinsen im interkantonalen Verhältnis wurden mit dem Kreisschreiben Nr. 22 der Schweizerischen Steuerkonferenz (KS 22 SSK) sog. Repartitionsfaktoren eingeführt. Diese Faktoren werden periodisch an die Entwicklung der Immobilienwerte angepasst und dienen dazu, kantonale unterschiedliche Vermögenssteuerwerte auf vergleichbare Repartitionswerte umzurechnen.⁹⁷ Das Bundesgericht hat die Repartitionsfaktoren wiederholt als geeignete und zulässige Korrekturinstrumente für die interkantonale Steuerausscheidung anerkannt.⁹⁸
- 63 Die Repartitionswerte – so hält es das Bundesgericht ausdrücklich fest – sind nur für die Verlegung der Schulden, nicht aber für die Bewertung der Aktiven von Bedeutung. Insofern bleiben die nach kantonalem Recht ermittelten Verkehrswerte alleine massgeblich.⁹⁹ Es wäre nämlich weder mit dem Schlechterstellungsverbot noch mit dem harmonisierungsrechtlichen Gebot der Bewertung zum Verkehrswert vereinbar, den Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft eines in mehreren Kantonen steuerpflichtigen Eigentümers auf einen Repartitionswert anzuheben, der über dem steuerlichen Verkehrswert der Liegenschaft liegt, den ein Eigentümer zu versteuern hätte, der nur im Belegenheitskanton steuerpflichtig ist.¹⁰⁰

i. Bewertungssturnus

- 64 In zeitlicher Hinsicht schreibt das harmonisierte Steuerrecht vor, dass die Vermögenssteuer jährlich zu erheben ist und sich dabei nach dem Vermögensstand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht richtet.¹⁰¹ Daraus hat das Bundesgericht gefolgert, dass das Steuerharmonisierungsrecht den Kantonen verwehrt, Vermögenswerte nur in grösseren zeitlichen Abständen festzulegen oder zu aktualisieren. Bewertungsmodelle, die eine Anpassung der Vermögenssteuerwerte über mehrere Jahre hinweg unterlassen und sich dadurch zunehmend von den tatsächlichen Marktverhältnissen

94. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 34. Zur vermögenssteuerlichen Zurechnung des Nutzniessungsvermögens vgl. Hongler/Grieder, Art. 13 StHG N. 19 ff.

95. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 33 m.w.H.

96. Von Ah, S. 207.

97. Vgl. KS 22 SSK, Ziff. 1.

98. BGer 2P.314/2001 vom 23.9.2003, E. 5.2; BGer 2P.98/2004 vom 9.5.2005, E. 3.3; BGer 2C_393/2008 vom 19.11.2008, E. 3.2; BGer 2C_415/2017 vom 2.6.2017, E. 2.2.4; BGer 2C_401/2020 vom 28.7.2021, E. 4.1.4.

99. BGer 2C_401/2020 vom 28.7.2021, E. 4.1.4.

100. BGer 2C_401/2020 vom 28.7.2021, E. 4.1.4.

101. Vgl. Art. 15 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 1 StHG.

entfernen, sind mit dem StHG nicht vereinbar.¹⁰² Kantonale Regelungen, welche solche statischen Werte vorsehen, verletzen damit das Harmonisierungsrecht, weil sie der gesetzlich verlangten periodengerechten und stichtagsbezogenen Vermögensbesteuerung widersprechen.¹⁰³

5. Kryptowährungen und digitale Vermögenswerte

- 65 Kryptowerte sind für die Vermögenssteuerzwecke grundsätzlich wie Fremdwährungen zu behandeln und im Wertschriften- und Guthabenverzeichnis zu deklarieren. Massgebender Verkehrswert ist dabei der Börsenkurs per 31. Dezember, wobei die ESTV – analog zu den in der Schweiz börsenkotierten Wertschriften – eine offizielle Kursliste für die gängigsten Kryptowerte publiziert. Nicht darin aufgeführte digitale Vermögenswerte sind anhand der Kurse der Handelsplattformen zu bewerten.¹⁰⁴
- 66 Bei NFTs ist die Wertermittlung oft schwierig, weil einzelne hohe Verkaufspreise den Verkehrswert mangels liquiden Sekundärmarkts nicht zwingend abbilden. Für digitale Kunstwerke gelten dabei im Grundsatz dieselben Bewertungsprinzipien wie für physische Kunst, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit häufig schwer zu bewerten ist.¹⁰⁵
- 67 Schwierigkeiten können sich bei Token ohne liquiden Markt – namentlich Utility-Tokens und gewissen Asset-Tokens – ergeben. Deren Verkehrswert ist im Einzelfall zu schätzen, wobei mangels bundesgerichtlicher Rechtsprechung erhebliche Unsicherheiten bezüglich der diesbezüglichen Methodik bestehen. Harmonisierungsrechtlich ungeklärt ist ferner auch, ob DeFi-Positionen (z.B. Staking, Liquidity Pools) als eigenständige Vermögenswerte – wobei diese wiederum zu bewerten wären – oder als Bestandteil der zugrunde liegende Token zu qualifizieren sind.

III. ZU ART. 14 ABS. 2 STHG

A. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe

- 68 Als einzige ausdrückliche Abweichung vom Grundsatz der Verkehrswertbewertung des unbeweglichen Vermögens ordnet Art. 14 Abs. 2 StHG an, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert zu bewerten sind.

B. Zur Qualifikation als forst- und landwirtschaftlich genutztes Grundstück

- 69 Das StHG enthält keine eigenständige Definition des land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks.¹⁰⁶ Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung zu Art. 8 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 StHG klargestellt, dass der harmonisierte Begriff des forst- und landwirtschaftlichen Grundstücks nicht steuerrechtlich isoliert, sondern systematisch unter Einbezug der Zielsetzungen des BGBB¹⁰⁷, RPG¹⁰⁸ sowie LwG¹⁰⁹ auszulegen sei.¹¹⁰ Die steuerliche Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke rechtfertigt sich nach dem Bundesgericht grundsätzlich nur dann, wenn die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des BGBB erfüllt sind. Dies ist namentlich der Fall bei

102. BGer 2A.384/2004 vom 21.4.2005, E. 3.3; BGer 2C_422/2016 vom 13.9.2017, E. 6.3.1; BGer 2C_681/2020 vom 25.6.2021, E. 4.1.

103. BGer 2A.384/2004 vom 21.4.2005, E. 3.3; BGer 2C_681/2020 vom 25.6.2021, E. 4.1.

104. Friedrich/Di Giulio, S. 104 f.

105. Friedrich/Di Giulio, S. 105.

106. Vgl. auch Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 38.

107. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4.10.1991 (SR 211.412.11; nachfolgend BGBB).

108. Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979 (SR 700; nachfolgend RPG).

109. Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29.4.1998 (SR 910.1; nachfolgend LwG).

110. BGE 138 II 32, E. 2.2.1; BGer 2C_539/2010 vom 15.12.2010, E. 3.2; BGer 2C_873/2011 vom 22.10.2012, E. 5.1; BGer 2C_1094/2018 vom 9.12.2019, E. 2.4. Vgl. zur damit einhergehenden Zielkonflikten Richner, S. 289 ff.

Grundstücken ausserhalb der Bauzone, die für eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig sind, oder in den weiteren, gesetzlich vorgesehenen Konstellationen gemäss Art. 2 Abs. 2 BGBB.¹¹¹

- 70 Zu beachten ist jedoch, dass für die Anwendung von Art. 14 Abs. 2 StHG nicht die Qualifikation als land- und forstwirtschaftliches Grundstück, sondern die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung massgebend ist.¹¹² Gemäss Würsch kann eine landwirtschaftliche Nutzung dagegen auch bei nicht dem BGBB unterstellten Grundstücken vorliegen, setzt aber stets eine effektive Nutzung voraus. Fehlt eine solche Nutzung ganz oder teilweise, ist der Vermögenssteuerwert nach dem in Art. 14 Abs. 1 StHG statuierten Verkehrswertprinzip anzusetzen. Unter der landwirtschaftlichen Nutzung versteht Würsch dabei die Kernlandwirtschaft gemäss Art. 3 Abs. 1 LwG. Darunter fällt die Produktion von Erzeugnissen des Pflanzenbaus und der Nutztierhaltung sowie deren Verarbeitung, Lagerung und Verkauf und die Bewirtschaftung naturnaher Flächen. Andere Tätigkeiten wie bspw. die Fischerei, Gartenbau oder Bienenhaltung fallen nicht darunter.¹¹³
- 71 Ob den Kantonen bei der Abgrenzung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke ein eigenständiger harmonisierungsrechtlicher Beurteilungsspielraum zukommt, hat das Bundesgericht offengelassen.¹¹⁴ Es hat jedoch wiederholt bestätigt, dass eine Beschränkung der Ertragswertbesteuerung auf Grundstücke im Anwendungsbereich des BGBB mit Art. 14 Abs. 2 StHG vereinbar ist, ohne damit abschliessend über die Reichweite des kantonalen Gestaltungsspielraums zu entscheiden.¹¹⁵

C. Bewertung forst- und landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

- 72 Den Kantonen verbleibt in zweifacher Hinsicht jedoch ein Gestaltungsspielraum. Zum einen dürfen sie den Verkehrswert bei der Bewertung mitberücksichtigen.¹¹⁶ Während Art. 14 Abs. 1 StHG die Berücksichtigung des Ertragswerts bei der Verkehrswertbewertung ausdrücklich auf ein «angemessenes» Mass beschränkt, fehlt eine entsprechende Einschränkung in Abs. 2. Die steuerrechtliche Literatur geht davon aus, dass die Kantone in diesem Fall gehalten sind, den Verkehrswert lediglich so weit einzubeziehen, dass die Bewertung nach dem Ertragswert nicht ausgehöhlt wird.¹¹⁷ Die bewusst offen formulierte Regelung des StHG belässt damit den Kantonen einen erheblichen Gestaltungsspielraum, was sich in der Praxis in deutlich unterschiedlichen kantonalen Ausgestaltungen widerspiegelt.¹¹⁸ Zum anderen sieht Art. 14 Abs. 2 StHG ausdrücklich vor, dass bei einer späteren Veräusserung oder Zweckänderung des Grundstücks – während höchstens zwanzig Jahren – eine ergänzende Vermögenssteuer (Nachbesteuerung) erhoben werden kann.¹¹⁹

D. Im Besonderen zur Bewertung nach dem Ertragswert

- 73 Der Ertragswert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bestimmt sich nach Art. 10 BGBB. Dabei handelt es sich um das Kapital, das bei landesüblicher Bewirtschaftung eines

111. BGE 138 II 32, E. 2.2.1 und E. 2.3.1, BGer 2C_873/2011 vom 22.10.2012, E. 5.1; BGer 2C_539/2010 vom 15.12.2010, E. 3.2.

112. Vgl. Richner, S. 295 und 307.

113. Vgl. Würsch, N. 60 f. Diesbezüglich anderer Ansicht ist Ramseier, § 44 StG-BL N. 18, gemäss welchem «die gartenbauliche Nutzung nach dem Willen des Harmonisierungsgesetzgebers als landwirtschaftlich gelten sollte».

114. BGer 2C_858/2019 vom 20.8.2020, E. 2.2.2; BGer 9C_722/2023 vom 18.7.2024, E. 5.2.

115. BGer 2C_1094/2018 vom 9.12.2019, E. 2.4; BGer 9C_722/2023 vom 18.7.2024, E. 5.2.

116. Richner, S. 280; Reich, § 14 N. 23.

117. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 42.

118. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 42. Für einen Überblick der unterschiedlichen kantonalen Bewertungspraxen vgl. SSK, Steuerinformation Vermögenssteuer 2024, Ziff. 4.4.2. Vgl. zum kantonalen Gestaltungsspielraum ferner auch Richner, S. 295 f.

119. Reich, § 14 N. 23; Für eine entsprechende Übersicht der kantonalen Regelungen bezüglich der Erhebung einer ergänzenden Vermögenssteuer vgl. SSK, Steuerinformation Vermögenssteuer 2024, Ziff. 4.4.2.

landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks mit dem erzielbaren Ertrag zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.¹²⁰ Sowohl bei der Ermittlung des massgebenden Ertrags als auch des Zinssatzes ist dabei auf Durchschnittswerte über mehrere Jahre abzustellen.¹²¹ Die konkrete Schätzung erfolgt gestützt auf Art. 2 VBB¹²². Diesbezüglich ist grundsätzlich auf die Einzelbewertungsmethode und nicht die Rohertragsmethode abzustellen. Jeder Bestandteil eines landwirtschaftlichen Heimwesens – namentlich Land, Gebäude und Wald – ist separat und nach den jeweils einschlägigen Vorgaben zu bewerten.¹²³

E. Ergänzende Vermögenssteuer

1. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe

- 74 Art. 14 Abs. 2 StHG räumt den Kantonen mittels alternativer Kann-Bestimmung die Möglichkeit ein, bei der Veräusserung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, die während der privilegierten Nutzung zum Ertragswert besteuert wurden, oder bei Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung, eine ergänzende Vermögenssteuer zu erheben. Bemessungsgrundlage der Nachbesteuerung bildet die Differenz zwischen dem Ertrags- und Verkehrswert. Die Besteuerung ist in zeitlicher Hinsicht auf die vergangenen 20 Jahre zu beschränken.¹²⁴
- 75 Diese ergänzende Vermögenssteuer fand bereits vor Inkrafttreten des StHG in mehreren Kantonen Anwendung.¹²⁵ Sie beruht auf der Überlegung, dass der Verkehrswert dem Eigentümer wirtschaftlich bereits während der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung latent zukommt, dieser jedoch erst mit der Veräusserung oder Zweckänderung – etwa durch Überbauung – realisiert wird. Die Nachbesteuerung soll daher die aus der Ertragswertbesteuerung resultierende, teilweise sachlich nicht gerechtfertigte Unterbesteuerung ausgleichen.¹²⁶

2. Bestimmung des Verkehrswertes

- 76 Das StHG enthält keine Vorgaben dazu, nach welchen Kriterien der für die ergänzende Vermögenssteuer massgebende Verkehrswert zu bestimmen ist. Damit verbleibt den Kantonen bei dieser Frage ebenfalls ein gewisser Gestaltungsspielraum.¹²⁷ Entsprechend beschränkt sich die bundesgerichtliche Überprüfung der kantonalen Regelungen und ihrer Anwendung wiederum auf Willkür.¹²⁸

IV. ZU ART. 14 ABS. 3 STHG

A. Harmonisierungsrechtliche Vorgabe

- 77 Nach Art. 14 Abs. 3 StHG ist das bewegliche Geschäftsvermögen¹²⁹ – einschliesslich immaterieller Güter – zum Einkommenssteuerwert zu bewerten. Die ausdrückliche Nennung der immateriellen

120. M.H.a. Meuter, Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, §14 N 13.

121. Vgl. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 40.

122. Verordnung über das bauerliche Bodenrecht vom 4.10.1993 (SR 211.412.110; nachfolgend VBB).

123. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 40 m.w.H.

124. BGer 2C_113/2012 vom 22.6.2012, E. 5.1.

125. Vgl. bspw. Meuter, 6 ff.

126. BGer 2C_32/2014 vom 27.11.2014, E. 2.1.

127. BGer 2C_113/2012 vom 22.6.2012, E. 2.2.

128. BGer 2C_32/2014 vom 27.11.2014, E. 2.3.1.

129. Zur Abgrenzung von Privat- und Geschäftsvermögen ausführlich vgl. von Ah, S. 75 ff.

Güter ist dabei eher deklaratorischer Natur, da diese ohnehin dem beweglichen Vermögen zuzuordnen sind.

- 78 Mit der STAF-Steuerreform wurde Art. 14 Abs. 3 StHG insofern ergänzt, als den Kantonen seither die Möglichkeit offensteht, für Vermögen, das auf Patente und vergleichbare Rechte i.S.v. Art. 8a StHG entfällt, eine Steuerermässigung vorzusehen. Bereits zuvor hatte das Unternehmenssteuerreformgesetz II die frühere Sonderregelung aufgehoben, wonach Wertschriften im Geschäftsvermögen zum Verkehrswert zu bewerten waren. Seither unterliegen auch Wertschriften des Geschäftsvermögens einheitlich der Bewertung zum Einkommenssteuerwert.¹³⁰

B. Tragweite der harmonisierungsrechtlichen Bestimmung

- 79 Diese harmonisierungsrechtliche Vorgabe schreibt zwingend vor, dass das bewegliche Geschäftsvermögen vermögenssteuerlich nach dem Einkommenssteuerwert zu erfassen ist. Nach dem Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 StHG wäre bspw. eine abweichende, etwa marktorientierte Bewertung mit dem Harmonisierungsrecht nicht vereinbar. Der kantonale Gestaltungsspielraum beschränkt sich damit auf die einkommenssteuerrechtliche Wertermittlung selbst, nicht aber auf die Einführung alternativer Bewertungsmaßstäbe für die Zwecke der Vermögenssteuer.

C. Bewertung zum Einkommenssteuerwert

- 80 Der Einkommenssteuerwert entspricht dem für die Einkommensbesteuerung massgeblichen Wert des beweglichen Geschäftsvermögens einschliesslich immaterieller Güter. Bei buchführenden Steuerpflichtigen handelt es sich dabei grundsätzlich um den steuerlich korrigierten Buchwert.¹³¹ Bei nicht buchführenden Selbständigerwerbenden ist der anhand von Aufzeichnungen und Abschreibungstabellen ermittelte Wert zu verwenden, soweit dieser steuerrechtskonform ist.¹³²
- 81 Stille Reserven, die auf diesen Vermögenswerten lasten, dürfen von den Kantonen bei der Unternehmensbewertung nicht berücksichtigt werden.¹³³ Im Ergebnis gilt für die Vermögensbesteuerung des Geschäftsvermögens von Selbständigerwerbenden somit eine Art Massgeblichkeitsprinzip. Massgebend ist der einkommenssteuerliche Wert, der auch vermögenssteuerlich übernommen wird, vorbehalten bleiben einzig die ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen steuerlichen Korrekturen.¹³⁴
- 82 Zusammenfassend ergibt sich, dass Art. 14 Abs. 3 StHG eine punktuelle, aber zwingende Harmonisierung bewirkt. Für bewegliches Geschäftsvermögen wird die Vermögenssteuer systematisch an den Einkommenssteuerwert gekoppelt. Während das StHG den Kantonen in anderen Bereichen – insb. bei der Verkehrswertermittlung nach Art. 14 Abs. 1 StHG – einen erheblichen Spielraum belässt, ist dieser im Anwendungsbereich von Art. 14 Abs. 3 StHG bewusst eingeschränkt. Streitfragen verlagern sich damit weniger auf die Bewertung als solche, sondern primär auf die vorgelagerte Qualifikation eines Vermögenswerts als Geschäfts- oder Privatvermögen.

130. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 6.

131. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 26; Oesterheld/Schreiber, S. 135.

132. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 26. In der Lehre wird hierfür teilweise von einem «theoretischen Buchwert» gesprochen, womit jedoch kein eigenständiger vermögenssteuerlicher Bewertungsansatz gemeint ist, sondern lediglich der für die Einkommenssteuer relevante Wert vgl. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 26.

133. Simonek Unternehmenssteuerrecht, § 5 N. 17.

134. Teuscher/Lobsiger, Art. 14 StHG N. 26.

LITERATURVERZEICHNIS

Friedrich Alain/Di Giulio Sandro, Steuern und Kryptovermögenswerte, StR 77 (2022), S. 90–106.

Grieder Nicolas/Hongler Peter, Kommentierung zu Art. 13 StHG, in: (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG), St.Gallen/Zürich 2026 [<https://onlinekommentar.ch/de/kommentare/sthg13>].

Locher Peter, Stime immobiliari nel Cantone Ticino: il quadro giuridico, NF 9 (2014), S. 14–17.

Maute Wolfgang, Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkungen bei Ehegatten nichtkotierter Wertpapiere, StR 60 (2005), S. 96–99.

Meuter Hans Ulrich, Ertragsbewertung und ergänzende Vermögenssteuer, ZStP 1995, 1 ff.

Ramseier Thomas, Kommentierung zu § 43 des Steuergesetzes des Kantons Basel-Landschaft, in: Nefzger Peter B./Simonek Madeleine/Wenk Thomas P. (Hrsg.), Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004.

Reich Markus, Steuerrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020.

Richner Felix, Landwirtschaftliche Grundstücke im Recht der harmonisierten Steuern, ZStP 2012, S. 279–307.

Richner Felix/Frei Walter/Kaufmann Stefan/Rohner Tobias F. (Hrsg.), Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021.

Roesch Gerhard/Pandurski Goranco, Abgaberechtliche Immobilienbewertung. Bundesrechtliche Vorgaben zur Ermittlung von Eigenmiet- und Steuerwert, StR 78 (2023), S. 668–681.

Sramek Barbara, Kommentierung zu § 52 des Steuergesetzes des Kantons Aargau, in: Klöti-Weber Marianne/Siegrist Dave/Weber Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri-Bern 2015.

Stocker Raoul/Brozso Hanna, Steuerliche Bewertung nicht-kotierter Unternehmen: Änderungen beim Kapitalisierungssatz als «kleiner» Schritt in die richtige Richtung, FStR 2021, S. 102–120.

Teuscher Hannes/Lobsiger Frank, Kommentierung zu Art. 14 StHG, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 4. Aufl., Basel 2022.

Von Ah Julia, Die Besteuerung Selbständigerwerbender, 3. Aufl., Zürich 2022.

Würsch Martin, Agrarsteuerrecht, in: Norer Roland (Hrsg.), Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017, S. 471–501.

MATERIALIENVERZEICHNIS

Baselbieter Steuerbuch, Band 1 – Vermögen 46 Nr. 2 Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert vom 23.1.2026, https://kanton.baselland.ch/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung-steuerbuch/band-1/vermogen/downloads-1/band1_046_02.pdf/@download/file/band1_046_02.pdf, besucht am 25.2.2026.

Luzerner Steuerbuch, Band 1 – Vermögenssteuer § 47 Nr. 2: Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert vom 1.1.2024, https://steuerbuch.lu.ch/band1/vermoegenssteuer/bewertung_von_wertpapieren_ohne_kurswert, besucht am 25.2.2026.

Luzerner Steuerbuch, Band 1 – Vermögenssteuer § 48 Nr. 1: Unbewegliches Vermögen vom 1.1.2024, https://steuerbuch.lu.ch/band1/vermoegenssteuer/unbewegliches_vermoegen, besucht am 29.1.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kommentar 2025 zum Kreisschreiben Nr. 28 zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer vom 28.08.2008, https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/KS_28_-_Kommentar_D_-_2025.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kreisschreiben Nr. 22 betreffend Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen ab Steuerperiode 2002 (Repartitionsfaktoren) vom 22.3.2018 (geändert am 4.2.2026), https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/260204_Kreisschreiben_Nr._22_Repartitionsfaktoren_D_neu.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, Kreisschreiben Nr. 28 zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer vom 28.8.2008 in der aktualisierten Fassung vom 12.2022, https://www.ssk-csi.ch/fileadmin/dokumente/kreisschreiben/KS_28_d_2022.pdf, besucht am 25.2.2026.

Schweizerische Steuerkonferenz, SSK Steuerinformation zur Vermögenssteuer natürlicher Personen 2024, <https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/d-vermoegenssteuer-np-de.pdf>, besucht am 29.1.2026.

St.Galler Steuerbuch, StB 56 Nr. 1 Wertpapiere ohne Kurswert vom 1.1.2025, https://www.sg.ch/content/dam/sgch/steuern-finanzen/steuern/steuerbuch/art-53-69-stg/056_1.pdf, besucht am 25.2.2026.

St.Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1, Vermögenssteuerwert von Grundstücken vom 1.7.2021, https://www.sg.ch/content/dam/sgch/steuern-finanzen/steuern/steuerbuch/art-53-69-stg/057_1.pdf, besucht am 25.2.2026.

Wegleitung Immobilienbesteuerung des Kantons Zug vom 10.2013, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://zg.ch/dam/jcr:39bca91d-36cc-4416-ab0d-6fe44e0be3b3/Immobilienbesteuerung.pdf&ved=2ahUKEwjjoYPy3b2TAxVd_7sIHbx6LfQQFnoECBYQAAQ&usg=AOvVaw1sQ5i1A, besucht am 29.1.2026.